INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: VENDITA DI IMMOBILI CON SUPERBONUS: ATTENZIONE ALLE PLUSVALENZE IN CASO DI COMPROPRIETÀ

Chi vende un immobile ristrutturato con il Superbonus potrebbe dover pagare un'imposta sulla plusvalenza realizzata, anche se non ha sostenuto personalmente le spese dei lavori. L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n. 158 del 10 agosto 2026, ha fornito chiarimenti sul trattamento fiscale della vendita di immobili in comproprietà, distinguendo le quote ereditate da quelle acquistate a titolo oneroso. In questa scheda riepiloghiamo la disciplina.

VENDITA DI IMMOBILI CON SUPERBONUS: ATTENZIONE ALLE PLUSVALENZE IN CASO DI COMPROPRIETÀ	
QUANDO LA VENDITA GENERA UNA PLUSVALENZA TASSABILE?	Dal 1° gennaio 2024 è prevista una specifica ipotesi di tassazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili sui quali sono stati effettuati interventi agevolati con il Superbonus, conclusi da non più di dieci anni. La disposizione può trovare applicazione anche quando: ♦ l'immobile è stato acquistato molti anni prima della vendita; ♦ i lavori hanno riguardato soltanto le parti comuni del condominio; ♦ le spese sono state sostenute da un soggetto diverso dal proprietario che vende; ♦ il Superbonus è stato utilizzato attraverso la detrazione fiscale, lo sconto in fattura o la cessione del credito.  La normativa prevede alcune esclusioni, tra cui quelle relative agli immobili acquisiti per successione e a quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti la vendita, oppure per la maggior parte del periodo di possesso se inferiore.
COSA SUCCEDE SE L'IMMOBILE È IN COMPROPRIETÀ?	Un aspetto importante riguarda gli immobili posseduti da più persone, soprattutto nell'ambito familiare. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, quando un immobile è stato acquisito in parte per successione e in parte a titolo oneroso, **l'esclusione dalla tassazione riguarda soltanto la quota ereditata**. La plusvalenza riferibile alle quote acquistate a titolo oneroso può invece essere soggetta a tassazione, se ricorrono le condizioni previste dalla legge.

<table>
<tr><td></td><td>È quindi necessario distinguere le diverse quote di proprietà e le modalità con cui ciascuna è stata acquisita.</td></tr>
<tr><td>SE I LAVORI SONO PAGATI DA UN SOLO COMPROPRIETARIO?</td><td>Può accadere che un immobile appartenga a più familiari, ma che soltanto uno di loro abbia sostenuto le spese per gli interventi agevolati con il Superbonus.
In questo caso, secondo l'Agenzia delle Entrate, i comproprietari che non hanno sostenuto le spese non possono utilizzarle per aumentare il costo fiscalmente riconosciuto delle proprie quote e, di conseguenza, ridurre l'eventuale plusvalenza imponibile.
Il fatto che i lavori abbiano aumentato il valore dell'intero immobile non consente, quindi, di attribuire fiscalmente quelle spese anche agli altri proprietari.</td></tr>
<tr><td>COME SI CALCOLA LA PLUSVALENZA?</td><td>In linea generale, la plusvalenza è data dalla differenza tra il corrispettivo della vendita e il costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile, comprensivo degli eventuali costi inerenti ammessi dalla normativa.
Per le spese relative agli interventi Superbonus sono previste regole particolari.

<table><tr><th>PERIODO TRASCORSO DALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI</th><th>TRATTAMENTO DELLE SPESE SUPERBONUS</th></tr><tr><td>Fino a 5 anni</td><td>Le spese non concorrono ad aumentare il costo fiscale se è stato utilizzato il Superbonus al 110% mediante cessione del credito o sconto in fattura.</td></tr><tr><td>Oltre 5 anni e fino a 10 anni</td><td>Alle stesse condizioni, le spese possono essere considerate nella misura del 50%.</td></tr></table>
Queste limitazioni non operano nello stesso modo per le spese agevolate con percentuali inferiori al 110% o per quelle relative al Superbonus utilizzato direttamente in dichiarazione.
Resta comunque necessario che le spese siano state effettivamente sostenute dal contribuente che vende l'immobile.</td></tr>
<tr><td>E SE NON SI HANNO PIÙ I DOCUMENTI DI ACQUISTO?</td><td>Un ulteriore chiarimento riguarda i casi in cui non sia più disponibile la documentazione relativa al prezzo di acquisto o al costo di costruzione dell'immobile. L'Agenzia delle Entrate, richiamando la risposta a interpello n. 86 del 27 marzo 2026, ha riconosciuto la possibilità di fare riferimento a una perizia giurata redatta da un professionista abilitato per determinare il costo fiscale, secondo le condizioni previste.</td></tr>
</table>

COSA FARE PRIMA DI VENDERE?	Prima di procedere alla vendita di un immobile interessato dal Superbonus è opportuno verificare: ♦ la data di conclusione degli interventi agevolati; ♦ le modalità di acquisizione dell'immobile e delle eventuali quote; ♦ chi ha effettivamente sostenuto le spese dei lavori; ♦ la percentuale di Superbonus utilizzata e le modalità di fruizione dell'agevolazione; ♦ la disponibilità dei documenti necessari per determinare l'eventuale plusvalenza.

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti

Via Gramsci, 2/P | 62017 Porto Recanati (MC) | Tel. e Fax +39 071 9799567
Via Pesaro, 3/5 | 62018 Potenza Picena (MC) | Tel. e Fax +39 0733 688381

P.IVA - N. Registro Imprese: 01881300436 | N. REA MC - 189415

www.studiorizziegenerosi.it | info@studiorizziegenerosi.it | P.E.C.: studiorizzigenerosi@pec.it